संख्या-109/2025/406/41-1-2025/CN-1871781-2024/01(सा0)/2025

प्रेषक,

मुकेश कुमार मेश्राम,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

महानिदेशक,
पर्यटन,
उत्तर प्रदेश, लखनऊ।

पर्यटन अनुभाग-1 लखनऊ: दिनांक **14** फरवरी, 2025

विषय:-प्रदेश के प्राचीन धरोहर भवनों (Heritage Buildings) को अनुकूली पुनः उपयोग (Adaptive Re-use) के अन्तर्गत सार्वजनिक-निजी सहभागिता (पी0पी0पी0) मॉडल पर हेरिटेज पर्यटन इकाईयों के रूप में विकसित किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक अपने पत्र सं0-6735/8-16(पी0पी0पी0 एडाप्टिव रि-यूज/2024-25, दिनांक 21-11-2024 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा प्रदेश के 13 प्राचीन तथा विरासत भवनों को अनुकूली पुन: उपयोग (Adaptive Re-use) के अन्तर्गत संबंधित विभाग से पर्यटन विभाग को हस्तान्तरित एवं हस्तान्तरित होने के पश्चात सार्वजनिक-निजी सहभागिता (पी०पी०पी०) मॉडल पर हेरिटेज होटल, रिजॉर्ट, म्यूजियम, माइस (MICE) आदि पर्यटन इकाईयों के रूप में विकसित व संचालित कराये जाने हेतु माननीय मंत्रि-परिषद् का अनुमोदन प्राप्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

2- उत्तर प्रदेश प्राचीन काल से भारत के उन राज्यों में से एक है जो सांस्कृतिक एवं ऐतिहासिक धरोहरों की दृष्टि से समृद्ध भारतीय इतिहास को परिभाषित करता है। पर्यटन के लिये महत्वपूर्ण इन धरोहरों के मामले में उत्तर प्रदेश भारत का सबसे महत्वपूर्ण राज्य भी है। भारत में घरेलू पर्यटकों एवं विदेशी पर्यटकों के आगमन की दृष्टि से उत्तर प्रदेश का क्रमशः द्वितीय एवं तृतीय स्थान है। अपनी गौरवशाली ऐतिहासिक, सांस्कृतिक एवं धार्मिक विरासतों तथा समृद्ध प्राकृतिक वनसम्पदा की दृष्टि से उत्तर प्रदेश में पर्यटन की असीम सम्भावनाएं विद्यमान हैं।

भारतीय संस्कृति और विरासत की जड़ें उत्तर प्रदेश राज्य में बहुत गहरी हैं। भवन संरक्षण एवं पुरातात्विक अनुसंधान की आवश्यकताओं के लिए इन विरासत सम्पत्तियों को भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण या राज्य पुरातत्व निदेशालय के अन्तर्गत निहित विधिक प्राविधानों द्वारा संरक्षित घोषित किया जाता है। प्रदेश में स्थित विरासत सम्पत्तियाँ समुचित अनुरक्षण के अभाव में क्षतिग्रस्त हो रही हैं। इनकी देखरेख हेतु पर्याप्त मानव संसाधन नहीं होने के कारण इनमें लगी सामग्रियों की चोरी, भवन परिसर की क्षति, कचरा व झाड़-झंखाड़ एवं परिसर में असामाजिक तत्वों की अराजक गतिविधियों का केन्द्र बनता जा रहा है। इससे सरकार को कोई आर्थिक लाभ या राजस्व की प्राप्ति नहीं हो पा रही है तथा वर्तमान में स्थानीय नागरिकों एवं पर्यटकों के लिये भी ये उपयोगी नहीं हैं।

3- वर्तमान में राज्य पुरातत्व निदेशालय (संस्कृति विभाग) द्वारा राजकोष में बिना कोई महत्वपूर्ण वित्तीय लाभ दिये सम्पत्तियों का रख-रखाव किया जा रहा है। यदि सरकार द्वारा इन विरासत सम्पत्तियों का इनमें प्रयुक्त प्रौद्योगिकी व निर्माण सामग्रियों का प्रयोग करते हुए अनुरक्षण/संरक्षण (Maintenance/Conservation etc.) का कार्य कराया जाता है, तो छोटे संरक्षित भवनों में न्यूनतम 10.00 करोड़ से लेकर बड़े संरक्षित भवनों में लगभग 100.00 करोड़ रूपये तक औसतन अनुमानित लागत आयेगी, एवं इसके उपरान्त भी इनके उपयोग हेतु आवर्ती लागत (Recurring Cost) अत्यन्त व्यय-साध्य एवं शासकीय बजट पर अतिरिक्त व्यय भार होगा।

4- इन परिसम्पत्तियों को प्रदेश सरकार द्वारा स्वयं विकसित कराया जाता है, तो प्रदेश सरकार पर अतिरिक्त व्यय भार आयेगा। इसके अतिरिक्त परिसम्पत्तियों के निर्माण एवं संचालन में प्रशिक्षित/विशेषज्ञ संस्थाओं की आवश्यकता होगी, जिनका निर्माण एवं संचालन क्षेत्र में प्रशिक्षित/विशेषज्ञ संस्थाओं से कराये जाने पर भी प्रदेश सरकार पर अतिरिक्त व्यय भार आयेगा। यदि इन परिसम्पत्तियों को प्रदेश सरकार द्वारा अनुकूली पुनः उपयोग (Adaptive Re-use) के अन्तर्गत विकसित व संचालित कराया जाता है तो प्रदेश सरकार पर कोई अतिरिक्त वित्तीय व्यय भार नहीं आयेगा, वरन् प्रदेश सरकार के राजस्व में वृद्धि होगी। इस परिकल्पना से प्रदेश सरकार के 01 ट्रिलियन डालर इकोनॉमी के लक्ष्य को प्राप्त करने में भी बहुत सहायता मिलेगी।

5- उपरोक्त के दृष्टिगत प्रदेश में स्थित विरासत सम्पत्तियों (ऐतिहासिक धरोहरों, किलों एवं मुख्य ऐतिहासिक पर्यटन स्थलों) का संरक्षण व कायाकल्प कर अनुकूली पुनः उपयोग (Adaptive Re-use)में लाये जाने हेतु निजी क्षेत्र के लिए पूंजी

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.inसे सत्यापित की जा सकती है ।

निवेश के द्वार खोले जाते हैं, तो इससे न केवल प्रदेश में निजी पूंजी निवेश को आकर्षित किया जा सकेगा, अपितु रोजगार सृजन, पर्यटकों की संख्या में वृद्धि, भवनों को संरक्षित किया जा सकेगा व सरकार को राजस्व की प्राप्ति भी होगी।

6- इन विरासत सम्पत्तियों/धरोहरों को हेरिटेज होटल, वैवाहिक पर्यटन स्थल (Wedding Tourism Destination), कार्पोरेट बैठकों, सम्मेलनों और प्रदर्शनियों की परियोजनाओं (MICE Projects), सार्वजनिक संग्रहालय, ग्रामीण पर्यटन, होम-स्टे, थीमैटिक पार्क तथा पर्यटन हॉस्पिटेलिटी के अन्तर्गत अन्य उपयोग हेतु विकसित किया जा सकेगा। यह निवेश घरेलू तथा अन्तर्राष्ट्रीय पर्यटकों को प्रदेश में पर्यटन गन्तव्यों के भ्रमण एवं उत्कृष्ट अनुभव हेतु प्रोत्साहित करेगा तथा पर्यटन उद्योग के उत्पादों और सेवाओं के क्षेत्र में बढ़ोत्तरी होगी व विरासत तथा स्मारक पर्यटन के लिए उत्तर प्रदेश को एक उत्कृष्ट गन्तव्य के रूप में जाना जायेगा।

7- पर्यटन अनुभाग, उत्तर प्रदेश शासन के कार्यालय ज्ञाप संख्या- 26/41-2024/36(सा0)/2023 दिनांक 05 जनवरी, 2024 के माध्यम से प्रदेश के जनपद लखनऊ, कानपुर, मथुरा, मीरजापुर व झांसी अवस्थित कतिपय प्राचीन तथा विरासत भवनों/किलों के अनुकूली पुनः उपयोग (Adaptive Re-use) हेतु प्रोजेक्ट रिव्यू समिति (परियोजना समीक्षा समिति) का गठन किया गया है। इस क्रम में प्रदेश के 13 प्राचीन तथा विरासत भवनों/किलों को अनुकूली पुनः उपयोग (Adaptive Re-use) के अन्तर्गत सांस्कृतिक संरक्षण एवं पर्यटन की दृष्टि से पी0पी0पी0 मॉडल पर विकसित व संचालित कराये जाने हेतु विकासकर्ता फर्म का चयन किये जाने के लिए तकनीकी प्रस्तुतीकरण हेतु प्रमुख सचिव पर्यटन, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में प्रोजेक्ट रिव्यू समिति (परियोजना समीक्षा समिति) का गठन किया जाना प्रस्तावित है, जिसमें निम्नलिखित सदस्य सम्मिलित होंगेः-

1.	प्रमुख सचिव, पर्यटन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।	अध्यक्ष
2.	प्रमुख सचिव अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी।	सदस्य
3.	अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग, उत्तर प्रदेश शासन अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी।	सदस्य
4.	प्रमुख सचिव, नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी।	सदस्य
5.	प्रमुख सचिव, न्याय विभाग, उत्तर प्रदेश शासन अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी।	सदस्य
6.	महानिदेशक, पर्यटन, उत्तर प्रदेश।	सदस्य-सचिव
7.	सम्बन्धित जनपद के जिलाधिकारी।	सदस्य
8.	निदेशक, संस्कृति विभाग, उत्तर प्रदेश।	सदस्य
9.	निदेशक पर्यटन, उत्तर प्रदेश।	सदस्य
10.	निदेशक, राज्य पुरातत्व विभाग, उत्तर प्रदेश।	सदस्य

8- अनुकूली पुनः उपयोग (Adaptive Re-use) के अन्तर्गत किले परिसर, महलों, कोठी और हवेलियों आदि विरासत भवन/परिसर तथा 01 जनवरी, 1950 से पहले निर्मित अन्य प्राचीन धरोहरों/सम्पत्तियों का चयन प्रस्ताव अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास अनुभाग के शासनादेश संख्या-3/2018 /260/83-अव0-2018-34(अव0)/2013, दिनांक 29 जून, 2018 द्वारा प्रदेश में पी0पी0पी0 परियोजनाओं के संबंध में जारी "गाइडलाइन्स फार सेलेक्शन आफ कन्सल्टेन्ट्स एण्ड डेवलपर्स फार पी0पी0पी0 प्रोजेक्ट्स इन उत्तर प्रदेश-2016" (संशोधित गाइडलाइन-2018) के पैरा 2.3 पर गठित PPPBEC (Public Private Partnership Bid Evaluation Committee) के अनुमोदनोपरान्त एवं पी0पी0पी0 गाइडलाईन्स में उल्लिखित नियमों एवं शर्तों के आधार पर किया जायेगा।

9- उपरोक्तानुसार प्राचीन विरासतों/धरोहरों/भवन सम्पत्तियों को एडॉप्टिव रि-यूज के अन्तर्गत विकसित व संचालित कराये जाने के लिए विभागीय ट्रान्जेक्शन एडवाईजरी फर्म मेसर्स के0पी0एम0जी0 द्वारा आर0एफ0क्यू0 कम आर0एफ0पी0 निविदा प्रपत्रों का मॉडल डॉक्यूमेण्ट तैयार कर लिया गया है, जिस पर सार्वजनिक निजी सहभागिता निविदा मूल्यांकन समिति (Public Private Partnership Bid Evaluation Committee) द्वारा दिनांक 08-11-2024 को आयोजित बैठक में अनुमोदन प्रदान किया गया है, जिस क्रम में पर्यटन अनुभाग, उत्तर प्रदेश शासन के पत्र संख्या-2735(1)/41-2024-CN-1801433-2024, दिनांक 14 नवम्बर, 2024 के माध्यम से कार्यवृत्त निर्गत किया गया है। उपरोक्त सार्वजनिक निजी सहभागिता निविदा मूल्यांकन समिति (Public Private Partnership Bid Evaluation Committee) द्वारा प्रदत्त संस्तुति पर माननीय मंत्रि-परिषद् का अनुमोदन प्राप्त किया जाना है। उक्त अनुमोदनोपरान्त राष्ट्रीय स्तर पर विज्ञापन के माध्यम से निजी निवेशकों के मध्य खुली निविदायें आमंत्रित की जायेंगी। प्राप्त निविदाओं का मूल्यांकन निम्नलिखित नियमों एवं शर्तों के आधार पर किया जायेगाः-

1. **<u>आर0एफ0क्यू0 कम आर0एफ0पी0-</u>**एकल चरण की तकनीकी तथा वित्तीय निविदा प्रक्रिया और लागत प्रणाली (Quality & Cost Based Selection-QCBS) के आधार पर निर्णित की जायेगी।

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.inसे सत्यापित की जा सकती है ।

2. प्रत्येक परियोजना हेतु सफल निविदादाता का चयन गुणवत्ता और लागत प्रणाली (Quality & Cost Based Selection-QCBS) के आधार पर किया जायेगा, जिसमें निविदादाता द्वारा तकनीकी निविदा में प्राप्त अंकों का 80 प्रतिशत एवं वित्तीय निविदा में प्राप्त अंकों का 20 प्रतिशत वेटेज दिया जायेगा।
3. उक्त परियोजनाओं हेतु चयनित सम्पत्तियों को प्रथमतया 30 वर्षों की अवधि हेतु लीज पर दिया जायेगा। जिसको पुनः आगामी 30-30 वर्षों के लिये दो बार नवीनीकरण किया जा सकेगा, जिसकी अधिकतम सीमा 90 वर्ष होगी। इस प्रकार 30 वर्षों की लीज अवधि के दौरान विकासकर्ता के संतोषजनक प्रदर्शन पर पर्यटन विभाग द्वारा परस्पर सहमति से लीज अवधि पुनः 30 वर्षों के लिये बढ़ाई जायेगी अर्थात् चयनित विकासकर्ता एवं विभाग के मध्य 30 वर्ष की अवधि हेतु निष्पादित लीज अनुबंध को पुनः 30 वर्ष की अवधि हेतु नवीनीकरण किया जायेगा।
4. **<u>तकनीकी मूल्यांकनः-</u>** निविदादाता के प्रस्ताव एवं क्रेडेंशियल्स का मूल्यांकन (क) पात्रता मापदण्ड (Eligibility Criteria)और (ख) तकनीकी योग्यता (Technical Qualification) के आधार पर किया जायेगा।
5. **<u>एकल इकाई/संघ (Consortium):-</u>** निविदादाता एकल स्वामित्व अथवा साझेदारी फर्म, जो अधिनियम 1932 के तहत पंजीकृत हो तथा कंपनी (सार्वजनिक या प्रा.लि.), जो कंपनी अधिनियम 1956/2013 के तहत निगमित हो, निविदा में प्रतिभाग कर सकते हैं। निविदादाता अधिकतम 2 (दो) सदस्यों (प्रमुख सदस्य सहित) का एक संघ (Consortium) बना सकता है।
6. **<u>एस0पी0वी0 (Special Purpose Vehicle)</u>**:-सफल निविदादाता द्वारा परियोजना को विकसित व संचालित किये जाने के लिए कंपनी अधिनियम-2013 के तहत एक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी एस0पी0वी0 (Special Purpose Vehicle) का निर्माण किया जायेगा।
7. एस0पी0वी0 (Special Purpose Vehicle) के प्रमुख सदस्य (Lead Member) के पास परियोजना की संपूर्ण अनुबन्ध अवधि तक 51 प्रतिशत सब्सक्राइब्ड और पेड-अप इक्विटी अनिवार्य होगी।
8. संघ (Consortium) के सदस्य के पास परियोजना की संपूर्ण अनुबन्ध अवधि तक एस0पी0वी0 की न्यूनतम 26 प्रतिशत सब्सक्राइब्ड और पेड-अप इक्विटी अनिवार्य होगी।
9. एकल निविदादाता अथवा संघ (Consortium) के मुख्य सदस्य परियोजना की व्यवसायिक संचालन तिथि (सी0ओ0डी) के बाद ऊपर उल्लिखित सीमा तक अपनी इक्विटी हिस्सेदारी में परिवर्तन कर सकते हैं।
10. संघ (Consortium) के जिस सदस्य के पास इक्विटी हिस्सेदारी न्यूनतम 26 प्रतिशत होगी, का ही मूल्यांकन किया जाएगा।
11. तकनीकी निविदा में 50 या 50 से अधिक अंक पाने वाली विकासकर्ता फर्म/ निविदादाता ही वित्तीय निविदा हेतु अर्ह होंगे।
12. वित्तीय निविदा आरक्षित मूल्य (Reserve Value) के आधार पर होगी।
13. आरक्षित मूल्य न्यूनतम वार्षिक शुल्क (Annual Concession Fee) होगा।
14. चयनित हेरिटेज परियोजना एवं उससे जुड़ी भूमि का आरक्षित मूल्य (Reserve Value) मध्य प्रदेश की हेरिटेज पर्यटन नीति के प्राविधानों के अनुसार रू0 1.00 लाख (एक लाख रूपये मात्र) होगा।
15. निविदा के माध्यम से चयनित विकासकर्ता द्वारा कोई अग्रिम अधिशुल्क (Upfront Premium) देय नहीं होगा।
16. सफल निविदादाताः-प्रत्येक परियोजना हेतु गुणवत्ता और लागत प्रणाली (Quality & Cost based Selection-QCBS) के आधार पर तकनीकी निविदा, प्रस्तुतीकरण एवं वित्तीय निविदा में संयुक्त रूप से सर्वाधिक अंक पाने वाला (एच-1) निविदादाता ही सफल निविदादाता होगा।
17. वार्षिक कन्सेशन शुल्क (ए0सी0एफ0)- अनुबन्ध निष्पादित किये जाने की तिथि से 24 माह अथवा व्यावसायिक संचालन तिथि, जो भी पहले हो, से वार्षिक कन्सेशन शुल्क का भुगतान चयनित निविदादाता द्वारा किया जायेगा। निविदा के माध्यम से अन्तिम रूप से निर्धारित वार्षिक कन्सेशन शुल्क (Annual Concession Fee) में प्रत्येक तीन वर्ष में 10 प्रतिशत की वृद्धि की जायेगी एवं कुल व्यवसाय की 01 प्रतिशत धनराशि रेवन्यू शेयरिंग (Revenue Sharing) मॉडल पर विकासकर्ता द्वारा देय होगी।
18. चयनित विकासकर्ता द्वारा हेरिटेज परिसम्पत्तियों को विभाग द्वारा अनुमोदित बिजनेस प्लान के अनुरूप हेरिटेज होटल, माइस एक्टिविटी सेन्टर, रिजार्ट, म्यूजियम, हेरिटेज रेस्टोरेण्ट/बुटिक रेस्टोरेण्ट, बैंक्वेट हाल, वेडिंग टूरिज्म, एडवेन्चर टूरिज्म, होम-स्टे, थीमैटिक पार्क, वेलनेस सेन्टर, अन्य टूरिज्म/ हास्पिटेलिटी यूनिट के रूप में विकसित किया जायेगा।
19. चयनित विकासकर्ता द्वारा ऐतिहासिक धरोहरों/किलों की मूल स्थापत्य कला को क्षीर्ण किये बिना स्मारक के मौलिक स्वरूप को यथावत् रखते हुए विकास कार्य कराये जायेगें तथा परिसम्पत्ति क्षेत्र के स्थित भूमि पर भवन उप नियम (Building Bylaws) के अनुसार नवीन भवनों का इस प्रकार से विकास कार्य कराये जायेंगे, जिससे परिसम्पत्तियों के वाह्य परिदृश्य प्रभावित न हो।
20. संरक्षण वास्तुकार (Conservation Architect)की नियुक्तिः- सफल निविदादाता द्वारा विरासत परियोजनाओं के विकास एवं संरक्षण में न्यूनतम 5 वर्षों का अनुभव रखने वाला योग्य संरक्षण वास्तुकार (Conservation

---

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.inसे सत्यापित की जा सकती है ।

Architect) की नियुक्ति की जायेगी, जो अनुबन्ध की सम्पूर्ण अवधि हेतु परियोजना के लिए एक सहयोगी के रूप में कार्य करेगा।

21. अनुबन्ध निष्पादन की अवधि समाप्त होने पर, निविदादाता को परिसम्पत्ति और परियोजना सुविधाओं को व्यावहारिक परिस्थितियों में विभाग को हस्तांतरित करना होगा।
22. उक्त ऐतिहासिक धरोहर/किलों/भवन में किसी भी प्रकार कीवाटरबॉडीज स्थित हो तो वाटरबॉडीज से सम्बन्धित मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपील सं०-60236/2001 "हिंचलाल तिवारी बनाम कमला देवी व अन्य" तथा सिविल अपील स0-1132/2011 द्वारा एस०एल०पी० (सी) नं0-3109/2011 "जगपाल सिंह व अन्य बनाम पंजाब सरकार व अन्य" में दिये गये निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

10- उपरोक्त के दृष्टिगत प्रदेश के पर्यटन संभावनायुक्त परन्तु वर्तमान में अनुपयोगी ऐतिहासिक धरोहरों/किलों को उत्तर प्रदेश राज्य पुरातत्व विभाग, संस्कृति विभाग/संबंधित जिलाधिकारियों/क्षेत्रीय पर्यटन कार्यालय द्वारा प्रदेश में स्थित निम्नलिखित ऐतिहासिक धरोहरों/किलों को अनुकूली पुनः उपयोग (Adaptive Re-use) के अन्तर्गत विकसित व संचालित किये जाने हेतु संरक्षित श्रेणी से हटाये (Denotify) जाने के प्रपत्र तथा संबंधित सूचना निम्नवत् प्रपत्रों के माध्यम से उपलब्ध कराया गया है। इन ऐतिहासिक धरोहरों एवं किलों को पर्यटन सुविधाओं से परिपूर्ण पर्यटक स्थलों के रूप में विकसित किये जाने हेतु संबंधित विभाग द्वारा पर्यटन विभाग के पक्ष में निःशुल्क हस्तान्तरित किया जाना होगाः-

क्र0 सं0	विरासत भवन	जिला	भूमि का क्षेत्रफल	संस्कृति विभाग/संबंधित जिलाधिकारी/क्षेत्रीय पर्यटन कार्यालय के परिपत्र का विवरण	प्रस्तावित उपयोग
1.	बालबेहट फोर्ट	ललितपुर	7.85 एकड़ अनुमानित	2808/चार-2024 दिनांक 18-09-2024	• हेरिटेज होटल • माइस एक्टिविटी सेन्टर • रिजार्ट • म्यूजियम • हेरिटेज रेस्टोरेण्ट/ • बुटिक रेस्टोरेण्ट • बैंक्वेट हाल • वेडिंग टूरिज्म • एडवेन्चर टूरिज्म • होम-स्टे • थीमैटिक पार्क • वेलनेस सेन्टर • अन्य टूरिज्म/ हास्पिटेलिटी यूनिट।
2.	टहरौली फोर्ट	झांसी	12.57 एकड़ अनुमानित	566/चार-2023 दिनांक 07-02-2024	
3.	सीताराम महल (कोटवन किला)	मथुरा	19.34 एकड़ अनुमानित	2809/चार-2024 दिनांक 18-09-024	
4.	रघुनाथ राव महल, झांसी	झांसी	1.83 एकड़ अनुमानित	284/चार-2022 दिनांक 03-01-2023	
5.	वजीरगंज की बारादरी, गोण्डा	गोण्डा	2.69 एकड़ अनुमानित	2806/चार-2024 दिनांक 18-9-2024	
6.	आलमबाग भवन, लखनऊ	लखनऊ	0.25 एकड़ अनुमानित	2812/चार-2024 दिनांक 18-09-2024	
7.	सेनापति महल, कुलपहाड़, महोबा	महोबा	0.28 एकड़ अनुमानित	2807/चार-2024 दिनांक 18-09-2024	
8.	कोठी गुलिस्तान-ए-इरम व दर्शन विलास, लखनऊ	लखनऊ	1.33 एकड़ अनुमानित	संख्या-277/चार-2022ए लखनऊ दिनांक 23/01/2023	
9.	टिकैतरायबाराद रीकानपुर नगर	कानपुर नगर	0.22 एकड़ अनुमानित	संख्या-283/चार-022ए लखनऊ दिनांक 23/01/2023	
10.	मस्तानी महल	महोबा	10.23 एकड़ अनुमानित	क्षेत्रीय पर्यटन कार्यालय, महोबा के पत्र संख्या-49/राज्य योजना/2024-25 दिनांक 16-07-2024	
11.	भूरागढ़ फोर्ट	बांदा	10.42 एकड़ अनुमानित	जिलाधिकारी, बांदा का पत्र संख्या-3076/भवनों/किलों/एडाप्टिव रि-यूज/2024 दिनांक 23-07-2024	
12.	रनगढ़ फोर्ट, बांदा	बांदा	2.64 एकड़ अनुमानित	जिलाधिकारी, बांदा का पत्र संख्या-3076/भवनों/किलों/एडाप्टिव रि-यूज/2024 दिनांक 23-07-2024	

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.inसे सत्यापित की जा सकती है ।

13.	लेक पैलेस, तालकोठीचरखारी	महोबा	0.40 एकड़ अनुमानित	क्षेत्रीय पर्यटन कार्यालय, महोबा के पत्र संख्या-49/राज्य योजना/ 2024-25 दिनांक 16-07-2024	

11-उपरोक्त तालिका में अंकित 13 परिसम्पत्तियों को 03 श्रेणी (श्रेणी- A, B, C) में विभाजित किया जायेगा। उपरोक्त परिसम्पत्तियों हेतु चयनित विकासकर्ताओं द्वारा श्रेणीवार किये जाने वाला निवेश निम्नवत् तालिकानुसार होगाः-

क्र0 सं0	श्रेणी	विरासत भवन का नाम		स्वामित्व	भूमि अभिलेखों में दर्ज	क्षेत्रफल (एकड़ में) अनुमानित	प्रस्तावित अनुमानित निवेश धनराशि(करोड़ में)
1	A	1	बालबेहट फोर्टललितपुर	राज्य सरकार	नजूल	7.85	50.00
		2	मस्तानी महलमहोबा	राजस्व विभाग	राजकीय उच्च मा0वि0जैतपुर/ नि.ग्राम	10.23	
		3	भूरागढ़ फोर्टबांदा	राजस्व विभाग	आबादी	10.42	
		4	टहरौली फोर्टझांसी	राज्य सरकार	किला	12.57	
		5	सीताराम महल (कोटवन किला)मथुरा	राजस्व विभाग	आबादी	19.34	
2	B	1	गुलिस्तान-ए-इरम व दर्शन विलासलखनऊ	राज्य सरकार	नजूल	1.33	30.00
		2	रघुनाथ राव महलझांसी	नगर विकास विभाग	नजूल, नगर निगम	1.83	
		3	रनगढ़ फोर्टबांदा	राजस्व विभाग	आबादी	2.64	
3	C	1	वजीरगंज की बारादरीगोण्डा	राज्य सरकार	छहर दिवारी श्रेणी 6(4)/नि.ग्राम	2.69	10.00
		2	टिकैतराय बारादरीकानपुर नगर	राज्य सरकार	भवन	0.22	
		3	आलमबाग भवनलखनऊ	राज्य सरकार	भवन	0.25	
		4	सेनापति महलकुलपहाड़महोबा	राजस्व विभाग	आबादी	0.28	
		5	लेक पैलेसतालकोठीमहोबा	राजस्व विभाग	आबादी	0.40	

12- उपरोक्त के दृष्टिगत प्रस्तर-10 में उल्लिखित प्रदेश के प्राचीन तथा विरासत भवनों को अनुकूली पुन: उपयोग (Adaptive Re-use) के अन्तर्गत संबंधित विभाग से पर्यटन विभाग को हस्तान्तरित किया जाना एवं हस्तान्तरित होने के पश्चात सार्वजनिक-निजी सहभागिता (पी0पी0पी0)मॉडल पर हेरिटेज होटलरिजार्टम्यूजियममाइस (MICE) आदि पर्यटन इकाईयों के रूप में विकसित व संचालित कराया जाना है।

13- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रदेश के प्राचीन धरोहर भवनों (Heritage Buildings) को अनुकूली पुनः उपयोग (Adaptive Re-use) के अन्तर्गत सार्वजनिक-निजी सहभागिता (पी0पी0पी0) मॉडल पर हेरिटेज पर्यटन इकाईयों के रूप में विकसित किये जाने के सम्बन्ध में माननीय मंत्रि-परिषद् की बैठक दिनांक 05 फरवरी, 2025 में निम्नलिखित निर्णय लिये गये है :-

(क) प्रस्तर-10 व 11 में उल्लिखित प्रदेश के 13 ऐतिहासिक धरोहरों/किलों को अनुकूली पुनः उपयोग (Adaptive Re-use) के अन्तर्गत सांस्कृतिक संरक्षण एवं पर्यटन की दृष्टि से पी0पी0पी0 नीति के अन्तर्गत

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.inसे सत्यापित की जा सकती है ।

विकसित किये जाने हेतु संबंधित विभाग से पर्यटन विभाग को निःशुल्क हस्तान्तरित किये जाने पर अनुमोदन।

(ख) प्रस्तर-09 में उल्लिखित नियम एवं शर्तों पर अनुमोदन के साथ ही उक्त के अनुसार प्रस्तर-10 में उल्लिखित प्रदेश के प्राचीन भवनों/किलों/ऐतिहासिक इमारतों को एडाप्टिव री-यूज (Adaptive Re-use) के अन्तर्गत सार्वजनिक-निजी सहभागिता (पी0पी0पी0)मॉडल पर हेरिटेज होटल, रिजार्टम्यूजियम, माइस (MICE) आदि पर्यटन इकाईयों के रूप में विकसित कराये जाने पर अनुमोदन के साथ ही आर0एफ0क्यू0 कम आर0एफ0पी0 निविदा प्रपत्रों का मॉडल डॉक्यूमेण्ट पर अनुमोदन।

(ग) प्रस्तर-7 पर अंकित प्रस्तावानुसार प्रोजेक्ट रिव्यू समिति (परियोजना समीक्षा समिति) का गठन किये जाने पर अनुमोदन।

(घ) प्रकरण में आवश्यकतानुसार अग्रतर निर्णय लिये जाने हेतु माननीय मुख्य मंत्री जी को अधिकृत किया गया।

14- उपर्युक्त निर्णय के कार्यान्वयन से पूर्व निम्नलिखित शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा :-

(1) उक्त परियोजनाओं पर राज्य सरकार द्वारा कोई व्यय भार वहन नहींकिया जायेगा।

(2) उक्त ऐतिहासिक धरोहरों किलों को अनुकूली पुनः उपयोग/(Adaptive Re-use) के अन्तर्गत सांस्कृतिक संरक्षण एवं पर्यटन की दृष्टि से पी0पी0पी0 नीति के अन्तर्गत विकसित किये जाने हेतु संबंधित विभाग से पर्यटन विभाग को निःशुल्क हस्तान्तरण में भूमि हस्तान्तरण से सम्बंधित नियमों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

(3) उक्त ऐतिहासिक धरोहर/किलों/भवन में किसी भी प्रकार कीवाटरबॉडीज स्थित हो तो वाटरबॉडीज से सम्बन्धित मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपील सं०-60236/2001 ''हिंचलाल तिवारी बनाम कमला देवी व अन्य'' तथा सिविल अपील स0-1132/2011 द्वारा एस०एल०पी० (सी) नं0-3109/2011 ''जगपाल सिंह व अन्य बनाम पंजाब सरकार व अन्य'' में दिये गये निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

(4) सरकारी सम्पत्ति के प्रबन्ध से सम्बन्धित नियमावली, 1987 के नियम-2 मेंयह व्यवस्था है कि ''राजस्व विभाग के अतिरिक्त अन्य किसी विभाग केप्रबन्धाधीन राजकीय भूमि का प्रबन्ध उस विभाग द्वारा उसी विभाग के नियमोंतथा अनुदेशों के अनुसार होगा।''अत: उक्त प्राचीन धरोहर भवनों की भूमि के स्वामित्व के सम्बन्ध में सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति/सहमति प्राप्त कर ली जायेगी।

(5) **उक्त विरासत सम्पत्तियों/धरोहरों को हेरीटेज होटल, वैवाहिक पर्यटन स्थल (Wedding Tourism Destination) कार्पोरेट बैठकों, सम्मेलनों औरप्रदर्शनियों की परियोजनाओं (MICE Projects), सार्वजनिक संग्रहालय, ग्रामीण पर्यटन, होम-स्टे, थीमैटिक पार्क तथा पर्यटन हॉस्पिटेलिटी के लिएउ0प्र0 नगर पालिका अधिनियम 1916, उ0प्र0 नगर निगम अधिनियम, 1959 में निहित प्राविधानों और तदधीन बनायी गयीनियमावलियों में उपलब्ध व्यवस्थाओं के अधीन अनुमन्य कर एवं करेत्तरदेयों का भुगतान किया जाना एवं अपेक्षित अनुज्ञप्ति आदि प्राप्त करनाअपेक्षित होगा। अत: संचालक से किये जाने वाले अनुबन्ध में इस आशय काउल्लेख किया जायेगा।**

(6) **राजस्व सम्बन्धी नियमों/अधिनियमों/शासनादेशों में वर्णित व्यवस्था का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।**

कृपया प्रश्नगत प्रकरण में माननीय मंत्रि-परिषद् द्वारा लिये गये निर्णयों के परिप्रेक्ष्य में अग्रतर कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें एवं कृत कार्यावाही से शासन को तत्काल सूचित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(मुकेश कुमार मेश्राम)
प्रमुख सचिव।

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.inसे सत्यापित की जा सकती है ।

http://shasanadesh.up.gov.in

संख्या व दिनांक तदैव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
2. अपर मुख्य सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तर प्रदेश शासन।
3. अपर मुख्य सचिव, माननीय मुख्य मंत्री, उत्तर प्रदेश शासन।
4. निजी सचिव, माननीय मंत्री, पर्यटन विभाग, उत्तर प्रदेश।
5. अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव,
   संस्कृति विभाग/वित्त विभाग/न्याय विभाग/नियोजन विभाग/अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग/राजस्व विभाग/नगर विकास विभाग/उच्च शिक्षा विभाग/ग्राम्य विकास विभाग।
6. निदेशक, पर्यटन, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
7. वित्त नियंत्रक,पर्यटन निदेशालय,लखनऊ।
8. गार्डफाइल।-

आज्ञा से,

(संजीव कुमार श्रीवास्तव)
उप सचिव।

http://shasanadesh.up.gov.in

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.inसे सत्यापित की जा सकती है ।